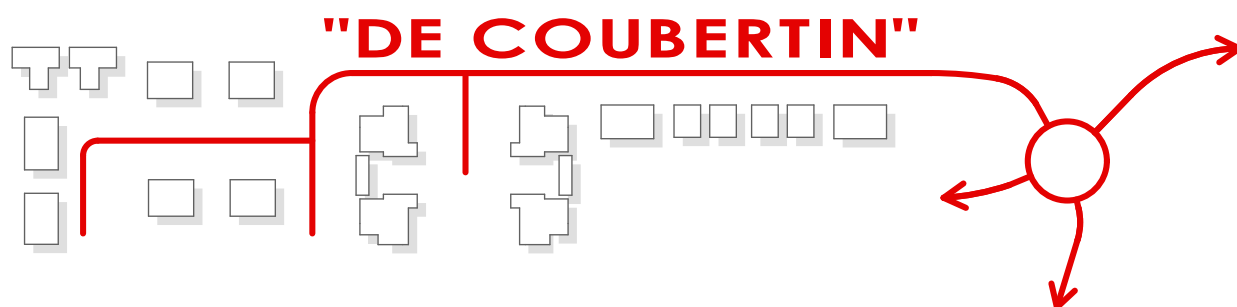




COMUNE DI CASTENASO

PROVINCIA DI BOLOGNA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO:



SOGGETTO ATTUATORE:

Castenaso Immobiliare s.r.l.

PROGETTO ARCHITETTONICO:

Ing. Luca Magri

Arch. William Berti

DATA:

16 maggio 2022

SCALA:

ELABORATO:

A.3

OGGETTO:

SCHEMA CONVENZIONE



Via Nasica, 7 40055 Castenaso (BO) tel./fax + 39 051 787828
email: info@architstudio.it www.architstudio.it

REPERTORIO N.

MATRICE N.

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO DE COUBERTIN**
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno

-

In Castenaso (BO) Piazza Bassi n. 2.

Avanti a me dottor _____, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna ed ivi residente, sono presenti i signori:

Da una parte:

MALAGUTI ing. SILVIA, nata a Bologna il 02/09/1976, domiciliato ai fini di questo atto in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica e Patrimonio, in forza dei poteri conferiti ai sensi dell'art. 107 comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, con incarico del Sindaco n. 5 del 2022 per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI CASTENASO" con sede in comune di Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, codice fiscale 01065340372 per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____;

Dall'altra parte:

la società **CASTENASO IMMOBILIARE SRL**, con sede a San Giorgio di Piano (BO), via Ossola n. 14, CF 03590111203, nel seguito più brevemente indicata come "Soggetto attuatore", nella persona di Caterino Giuseppe CF CTRGPP64D15D643V, il quale interviene nella presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede della stessa società, e in nome e per conto dei signori:

- Fava Valerio Castenaso nato a Granarolo dell'Emilia il 9 agosto 1956 e residente a Castenaso in via del Frullo 20/2, C.F FVAVLR56M09E136B;
- Marchesi Claudia nata a Castenaso il 18 giugno 1953 e ivi residente in via del Frullo 16 /4, C.F MRCCLD53H58C292X;
- Marchesi Marisa nata a Castenaso il 28 aprile 1960 e ivi residente in via del frullo 16, C.F MRCMRS60D68C292Q;

giuste procure di cui agli atti del Notaio Alberto Valeriani Rep. n. 28239 del 12 novembre 2020 e Rep. n. 28242 del 13 novembre 2020;

nell'insieme indicati come "Privati" comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Visti:

- la Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i.;
- il DPR 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 24.3.2000, n. 20 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 30.07.2013, n. 15 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 21.12.2017, n. 24 e s.m.i.;
- il Decreto legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.;
- la strumentazione urbanistica vigente, in particolare il PSC e il RUE approvati dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 e n. 37 del 24/09/2018 e successive varianti;
- il Piano Operativo Comunale (POC 3) con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto urbanistico ANS_C2.4 Villanova approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2018, in vigore dal 16/05/2018;

- la variante 1 al Piano Operativo Comunale (POC 3) con valore ed effetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto urbanistico ANS_C2.4 Villanova approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2020, in vigore dal 13/05/2020;
- la variante 2 al Piano Operativo Comunale (POC 3) con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto urbanistico "De Coubertin" approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, in vigore dal _____ e l'accordo sottoscritto ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. in data 01/04/2021, Prot. n. 6.331/2021 così come integrato in data 09/11/2021, Prot. n. 20.440/2021 (elaborato 3);

PREMESSO CHE:

- i Privati sono proprietari di alcune aree site nel territorio comunale meglio identificate come segue:
FAVA VALERIO è proprietario dell'area catastalmente individuata al N.C.T del Comune di Castenaso al foglio 20 particella 72 e al foglio 21 particella 779 e 780 per una superficie catastale complessiva di mq 32.753;
MARCHESI CLAUDIA e MARCHESI MARISA sono proprietarie delle aree catastalmente individuate al N.C.T. del Comune di Castenaso al foglio 20 particella 464 per una superficie catastale di mq.19.255;
- il signor Fava Valerio, con atto in data 12/11/2020, a rogito dottor Alberto Valeriani, Rep. n. 28239 Raccolta n. 18723, registrato a Bologna _____, ha promesso di vendere a Castenaso Immobiliare srl le aree di cui sopra, nominando nel contempo il geometra Giuseppe Caterino procuratore speciale per tutto quanto relativo, nulla escluso, allo sviluppo edificatorio delle aree suddette ed alla formalizzazione e conclusione del relativo iter urbanistico;
- le signore Marchesi Claudia e Marchesi Marisa, con atto in data 13/11/2020, a rogito dottor Alberto Valeriani, Rep. n. 28242 Raccolta n. 18726, registrato a Bologna _____, hanno promesso di vendere a Castenaso Immobiliare srl le aree di cui sopra, nominando nel contempo il geometra Giuseppe Caterino procuratore speciale per tutto quanto relativo, nulla escluso, allo sviluppo edificatorio delle aree suddette ed alla formalizzazione e conclusione del relativo iter urbanistico;
- le aree sopraelencate sono individuate dal PSC vigente come segue:
 - foglio 20 mappale 464 parte, foglio 20 mappale 72 e foglio 21 mappale 779 parte in ANS_C2.1 "Castenaso ovest" - ambiti di potenziale sviluppo urbano secondo i criteri della perequazione urbanistica per funzioni prevalentemente residenziali;
 - foglio 20 mappale 464 parte in AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
 - foglio 21 mappale 779 parte e foglio 21 mappale 780 in ANS_C3.1 - ambiti di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi;
- ai sensi dell'art. 5.6 delle norme tecniche del PSC gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono definiti quali parti del territorio potenzialmente interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuove urbanizzazioni, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali, attrezzature e spazi collettivi;
- la porzione di ambito ANS_C2.1 Castenaso Ovest consente di proseguire nell'attuazione dell'ambito già oggetto di pianificazione a destinazione prevalentemente residenziale con il PUA del comparto ANS_C2.1 Frullo Nord, in avanzata fase di realizzazione;

- a seguito di avviso di manifestazione di interesse dell'Amministrazione Comunale pubblicato con deliberazione n. 499 del 22/11/2018, i signori Fava Valerio, Marchesi Claudia e Marchesi Marisa hanno presentato proposta relativa allo sviluppo residenziale delle aree residue del PSC riferite agli ambiti di cui sopra;
- con deliberazione del consiglio Comunale n. 35 del 27/06/2019 l'Amministrazione Comunale di Castenaso ha ritenuto la proposta assentibile limitando l'intervento alle residue possibilità espansive del PSC, corrispondenti a mq. 5.810 di SU considerando l'area di intervento come logico completamento dell'area nord-ovest del paese, limitrofa al polo scolastico;

CONSIDERATO CHE:

- i Privati hanno manifestato l'interesse a dare attuazione al comparto e sono intercorsi incontri finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area conformemente al PSC e nel perseguimento degli obiettivi dell'Amministrazione comunale;
- i Privati si sono impegnati a contribuire alla progettazione e realizzazione della nuova viabilità in prossimità del nuovo polo scolastico consistente nella rotatoria tra l'intersezione tra via De Coubertin e via dello Sport necessaria anche per l'accesso al polo scolastico e ai suoi futuri ampliamenti e alla realizzazione di una nuova infrastruttura per migliorare l'offerta di servizi sportivi presso il Polo Sportivo di via dello Sport;
- nel corso del periodo transitorio di cui alla L.R. 24 /2017, e quindi entro il 01/01/2022, nelle more dell'approvazione del nuovo PUG, i comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all'articolo 4, comma 4 tra cui quelli relativi a varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti comprese varianti a POC vigenti con la possibilità di sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'articolo 18 L.R. 20 /2000 e s.m.i.;
- in considerazione di quanto sopra e su specifica e puntuale indicazione degli uffici competenti della Regione Emilia Romagna e della Città Metropolitana di Bologna, le parti, previa approvazione della Giunta Comunale con delibera n. 32 del 18/03/2021 hanno sottoscritto in data 01/04/2021 Prot. n. 6.331/2021 un accordo ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., per l'attuazione del Comparto in argomento integrato in data 09/11/2021 prot. n. 20.400 , approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. ____ del ____/____/2021;
- l'accordo ex art. 18 e l'atto integrativo costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono, in questo caso, della variante n. 2 al POC 3 con valore ed effetto di PUA del comparto "De Coubertin";
- la presente convenzione prevede come opere di interesse pubblico la realizzazione della rotatoria all'intersezione tra via de Coubertin e via dello Sport necessaria anche all'accesso al polo scolastico e ai suoi futuri ampliamenti e la realizzazione di una nuova infrastruttura per migliorare l'offerta di servizi sportivi presso il Polo Sportivo di via dello Sport;

Visti gli elaborati di variante 2 del POC 3 ed esaminati gli elaborati costitutivi del Piano Urbanistico attuativo (PUA) di Iniziativa Privata del comparto "De Coubertin", acquisiti e conservati agli atti del Comune di Castenaso prot. n. ____ del ____ e successive integrazioni e sostituzioni prot. n. ____ del ____ di seguito elencati:

STATO DI FATTO	
0.1	INQUADRAMENTO GENERALE
0.2	RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO DELL'AREA, DEL VERDE, DEI SOTTOSERVIZI, DELLA VIABILITA' E DEI VINCOLI ESISTENTI
0.3	RILIEVO FOTOGRAFICO

DOCUMENTI	
A.1	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
A.2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
A.3	SCHEMA CONVENZIONE
A.4	SCHEMA CONVENZIONE ERS
A.5	RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA DI LIVELLO 3 (DGR 476/2021)
A.6.1	RAPPORTO DI VALSAT/VAS - RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT/VAS
A.6.2	RAPPORTO DI VALSAT/VAS - ALLEGATO 01 - STRALCI DELLA CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO
A.6.3	RAPPORTO DI VALSAT/VAS - ALLEGATO 02 - STRALCI DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO
A.6.4	MATRICE RUMORE - DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ED IMPATTO ACUSTICO
A.6.4.Int.	DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO-INTEGRAZIONE FEBBRAIO 2022
A.6.5	MATRICE TRAFFICO-STUDIO DEGLI IMPATTI SULLA MOBILITA'
A.6.5.1	PERCORSI SICURI DI COLLEGAMENTO CON L'ABITATO E LE STAZIONI FERROVIARIE
A.6.6	RAPPORTO DI VALSAT/VAS -SINTESI NON TECNICA
A.7	VERIFICA RISCHIO ALLUVIONI DGR 1.300/2016
A.8	ANALISI DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI L'IMPIANTO STORICO DELLA CENTURIAZIONE IN RELAZIONE AL PROGETTO URBANISTICO

STATO DI PROGETTO	
B.1	PLANIMETRIA GENERALE
B.2	PLANIVOLUMETRICO
B.3	PLANIMETRIA QUOTATA CON INDIVIDUAZIONE LOTTI, DISTANZE E MASSIMI INGOMBRI
B.4	PLANIMETRIA DOTAZIONI TERRITORIALI
B.5.1	PLANIMETRIA VERDE ATTREZZATO ED ARREDO URBANO
B.5.2	PLANIMETRIA VERDE ATTREZZATO ED ARREDO URBANO - SCHEMA IRRIGAZIONE
B.5.3	RELAZIONE DESCRITTIVA DEL VERDE E PIANO DI MANUTENZIONE
B.6	PROFILI
B.7.1	TIPOLOGIE EDIFICI BIFAMILIARI (1-4-10-11)
B.7.2	TIPOLOGIE EDIFICI BIFAMILIARI (2-3)
B.7.3	TIPOLOGIE EDIFICI LOTTI 5-6

B.7.4	TIPOLOGIE EDIFICI QUADRIFAMILIARI (7-8)
B.7.5	TIPOLOGIE EDIFICI MONOFAMILIARI (9)
B.10.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA ROTATORIA
B.10.1.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROFILO ROTATORIA
B.10.1.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEZIONI TIPOLOGICHE
B.10.1.3	OPERE DI URBANIZZAZIONE - DETTAGLI ROTATORIA
B.10.1.4	OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEGNALETICA ROTATORIA
B.10.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE PERCORSI PEDOCICLABILI ROTATORIA
B.10.2.1	COLLEGAMENTO CICLOPEDONALE EXTRACOMPARTO
B.10.3	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO FOGNATURA NERA
PROGETTO RETI	
C.1	SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
C.2	RELAZIONE TECNICA E CALCOLI ILLUMINOTECNICI PER L'ILLUMINAZIONE PUBBLICA
C.3	SCHEMA RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA
C.4	SCHEMA RETE IDRICA
C.5	SCHEMARETE TELEFONICA
C.6	SCHEMA RETE CABLATA FIBRE OTTICHE
C.7	SCHEMI RETE FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE BIANCHE
C.8	SCHEMI RETE FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE NERE
C.9	SCHEMI RETE FOGNATURE - PROFILI ACQUE BIANCHE
C.10	SCHEMI RETE FOGNATURE - PROFILI ACQUE NERE
C.11.1	DETTAGLI CASSA DI COMPENSAZIONE IDRAULICA
C.11.2	PARTICOLARI COSTRUTTIVI ALLACCIO CADITOIE
C.11.3	SCHEMA RETI FOGNATURE – DETTAGLIO QUOTE VASCHE LAMINAZIONE
C.12	RELAZIONE TECNICA E CALCOLO IDRAULICO
C.13.1	SCHEMA RETE STRADALE
C.13.2	TRACCIAMENTO RETE STRADALE
C.14	SCHEMA RETE STRADALE - PROFILI
C.15	SCHEMA RETE STRADALE - SEZIONI TIPOLOGICHE
C.15.1	SCHEMA RETE STRADALE-SEZIONI TIPOLOGICHE CON INSERIMENTO SOTTOSERVIZI
C.16	SCHEMA RETE STRADALE - DETTAGLI
C.17	SCHEMA RETE STRADALE - SEGNALETICA STRADALE
C.18	DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
C.19	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
C.20	PIANO GESTIONE VASCA LAMINAZIONE

Ritenuto che per effetto dell'art. 31, comma 6 della LR 20/2000 e successive modificazioni

è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione tra i proprietari o gli aventi titolo e l'Amministrazione Comunale.

Premesso inoltre che:

- la superficie territoriale del comparto individuato dalla Variante 2 al POC 3 è di mq. 52.008,00 di cui 47.840,00 soggetti ad indice perequativo;
- la superficie utile massima edificabile è di mq. 5.810,00;
- i dati del comparto sono i seguenti:

STER totale	mq	52.008,00
IT	mq/mq	0,11
SU totale	mq	5.810,00
SU libera	mq	4.357,50
SU ERS	mq	1.452,50
- la dotazione di parcheggi pubblici (P1) dovrà rispettare la dotazione minima (15% della SU) di cui all'art. 2 delle norme della variante 2 al POC 3 pari a mq. 871,50 mentre per i parcheggi pertinenziali (P3) si dovranno rispettare le dotazioni indicate nelle Norme di Attuazione del PUA e nel RUE;
- la dotazione di verde pubblico (U) dovrà rispettare la dotazione minima (85% della SU) di cui all'art. 2 delle norme della variante 2 al POC 3 pari a mq. 4.938,50;
- all'interno del comparto in oggetto sono ricomprese tutte le aree pubbliche per le quali ai sensi dell'art. A-26 della LR 20/2000 è prevista la cessione a soddisfacimento della dotazione minima ed inderogabile delle dotazioni territoriali previste dal POC di cui ai punti precedenti. Dette aree, quantificate in circa mq 6.729,32, corrispondono alle aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici (P1) mq 1.767,00 e del verde pubblico (U) mq 4.962,32, comprensivo di percorsi pedonali di collegamento, oltre alle dotazioni ecologiche e alle altre aree da cedere, come risultano dall'elaborato B4 del PUA;
- gli oneri di urbanizzazione primaria non saranno dovuti, a fronte della realizzazione integrale da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto l'importo del relativo computo metrico è superiore all'importo tabellare dovuto per il rilascio dei permessi di costruire dei lotti dell'intero comparto;
- il Contributo di Costruzione sarà versato direttamente al Comune di Castenaso in base alle tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi;
- il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto "De Coubertin" di cui sopra ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del _____ e i seguenti pareri degli Enti competenti, con prescrizioni che dovranno essere osservate dall'Attuatore:
 - Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere AUSL, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere ATERSIR, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere Regione Emilia-Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere Consorzio della Bonifica Renana, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere Hera - INRETE Distribuzione Energia, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere E-distribuzione, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere ARPAE, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;

- con Atto del Sindaco Metropolitano n. ____ del ____ la Città Metropolitana di Bologna ha espresso le proprie valutazioni di competenza;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stata approvata la Variante n. 2 al POC 3 con valore ed effetto di PUA del comparto "De Coubertin", in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del relativo avviso di approvazione ed esattamente dal ____ e pertanto si potrà dar corso all'attuazione delle previsioni di cui alla presente convenzione dalla data odierna.

Dato atto che ai sensi dell'accordo art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., sottoscritto in data 01/04/2021 prot. gen. n. 6331/2021 così come integrato in data 09/11/2021 prot. gen. n. 20.400/2021, la quota di ERS (edilizia residenziale sociale), pari a mq 1.452,50 di SU, sarà realizzata a cura e spese del soggetto attuatore nell'ambito dell'attuazione del PUA e regolamentata da apposita convenzione tra le parti interessate.

Richiamato integralmente lo stesso accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 01/04/2021, così come integrato in data 09/11/2021, di cui all'elaborato 3 della Variante n. 2 al POC 3 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____.

Preso atto che a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sopra richiamato, per ciò che attiene la corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, il soggetto attuatore rilascia a favore del Comune specifica garanzia fideiussoria di € 1.897.839,65 pari al 110% del computo metrico estimativo allegato al PUA, eventualmente da integrare al ritiro del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, nel caso l'aggiornamento del computo dovesse risultare superiore.

Tutto ciò premesso e confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti, che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "il soggetto attuatore", si conviene e si stipula quanto segue, con l'impegno del soggetto attuatore di assumere a proprio completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati:

Art. 1 Scopo ed oggetto della convenzione - obblighi generali

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto per nuovi insediamenti urbani "De Coubertin".

Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento, che verrà attestato con appositi atti certificativi.

Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto elencati patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Art. 2 Caratteristiche, dati generali e destinazione delle aree del comparto

La superficie territoriale del comparto è pari a mq. 52.008,00, di cui 47.840,00 soggetti ad indice perequativo mentre la superficie utile massima edificabile è pari a mq 5.810,00.

La superficie utile suddetta sarà destinata ad uso residenziale a libero mercato per una quota totale pari a mq 4.357,50, mentre una quota pari mq 1.452,50, sarà destinata ad ERS (Edilizia Residenziale Sociale).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 2 delle Norme di attuazione della Variante n. 2 al POC 3.

Art. 3 Cessione di aree pubbliche, dotazioni territoriali ed ecologiche

Le aree da realizzare e cedere al Comune di Castenaso a titolo gratuito risultano indicate nell'elaborato B4 "Dotazioni territoriali" del PUA ed articolate come segue:

parcheggi pubblici P1	circa	mq	1.767,00
verde pubblico U		mq	4.962,32
pista ciclopedonale		mq	2.557,09
strade		mq	5.817,82
marciapiedi		mq	1.382,22
isole ecologiche raccolta differenziata		mq	113,75
cabine di trasformazione		mq	30,00
dotazioni ecologiche		mq	7.092,20
dotazioni ecologiche – vasca laminazione		mq	3.092,35
totale aree da cedere	circa	mq	26.814,75

Gli spazi pubblici come sopra quantificati vengono ceduti a titolo gratuito al Comune di Castenaso con l'impegno del soggetto attuatore di realizzare le opere descritte nel presente atto.

La manutenzione della vasca di laminazione, anche se ceduta, resta a carico del soggetto attuatori e suoi aventi causa.

Art. 4 Aree di uso privato, superfici fondiari

L'edificazione dovrà essere attuata nel rispetto dei lotti definiti dal PUA, aree fondiari asservite alla superficie utile da realizzare che rimarranno di uso privato, e dello schema di cui alle tavole del PUA, salvo modifiche non costituenti varianti ai sensi delle Norme di Attuazione del PUA.

Art. 5 Prescrizioni edificatorie

La progettazione e l'edificazione degli edifici dovranno avvenire nel rispetto di quanto disposto dal PSC, RUE e POC, per quanto non espressamente e diversamente disposto dalle specifiche N.T.A. del PUA d'iniziativa privata oggetto della presente convenzione.

Le parti, concordemente, riconoscono che tutte le costruzioni e le opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo sono soggette all'obbligo del previo rilascio del Permesso di Costruire.

La conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici o loro aggregazioni è subordinata all'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, ovvero loro stralci attuativi funzionali, con la sola eventuale esclusione dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale/parcheggi e la sistemazione delle aree a verde e dei relativi percorsi (in cui tuttavia dovrà essere almeno completata la messa a dimora delle alberature), oltre alla completa realizzazione dei corselli comuni a più lotti funzionali ai parcheggi pertinenziali e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nel presente atto e nei Permessi di Costruire medesimi.

Art. 6 Opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'ex art.11 della L.10/77, ora DPR 06.06.2001 n. 380 art. 16, ed a scomputo totale della quota dovuta, il Soggetto Attuatore si obbliga ad assumere in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo, secondo le modalità e con le garanzie di seguito indicate:

1. (impegno ad eseguire direttamente le opere da parte del soggetto attuatore)

Il soggetto attuatore è obbligato ad assumere in via diretta l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al perimetro del comparto, di cui al presente articolo, secondo quanto stabilito dagli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo rappresentativi della indicazione schematica di massima delle varie opere e dagli specifici progetti che saranno autorizzati con Permesso di Costruire.

Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici privati è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e alla relativa comunicazione di inizio dei lavori fermo restando che all'atto della comunicazione di fine lavori del primo edificio dovrà essere garantito un adeguato stato di avanzamento delle urbanizzazioni, ovvero la realizzazione di tutte le opere con la sola esclusione dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale/parcheggi e delle sistemazioni delle aree a verde.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere presentato entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, è subordinato alla presentazione di un piano di cantierizzazione, coordinato al Cronoprogramma delle Opere Pubbliche e Private, con particolare riferimento allo smaltimento del materiale di scavo e all'allontanamento dello stesso dall'area di cantiere, la necessità o meno di interventi sul traffico, i mezzi di cantiere, l'allestimento del cantiere (posizionamento di gru, baracche ed aree), interventi di tutela e di salvaguardia alberature esistenti adiacenti i lotti fondiari, ecc.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente atto, si impegna a iniziare i lavori delle opere di urbanizzazione del comparto, dandone preventiva comunicazione al Comune, entro 3 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire; prima di tale data non potrà essere rilasciato alcun permesso di costruire per interventi privati.

Lo stesso soggetto attuatore si impegna inoltre a rapportarsi con gli Uffici Comunali competenti, anche in considerazione del doppio ruolo riconosciuto agli stessi, ovvero Uffici preposti al rilascio degli atti autorizzativi e Uffici competenti per la tutela degli interessi e delle proprietà pubbliche.

2. (elencazione delle opere da eseguire da parte dei soggetti attuatori)

I Soggetti attuatori espressamente dichiarano e riconoscono che sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria, le seguenti opere:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, anche fuori comparto, ma comunque riservati al pubblico passaggio, e l'eventuale verde di arredo alla viabilità;
- le fognature e gli eventuali impianti di depurazione, nonché il sistema di laminazione delle acque meteoriche provenienti dal comparto;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese eventuali cabine di trasformazione;
- la rete di illuminazione pubblica;
- gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una

più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;

- le aree di verde attrezzato e relative opere di arredo;
- la rete telefonica;
- la predisposizione delle canalizzazioni per le fibre ottiche;
- le isole ecologiche di base per la raccolta differenziata.

Si precisa che non è previsto alcun gasdotto, poiché l'approvvigionamento energetico avverrà con la sola energia elettrica, sia di rete sia autoprodotta.

Risulta inoltre a carico del soggetto attuatore la realizzazione delle dotazioni ecologiche previste nel comparto.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, comprese le dotazioni ecologiche, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della Regione Emilia Romagna è stimato in € 1.725,308,77 e viene garantito dalla polizza di cui al successivo punto 9.

Il soggetto attuatore o suoi aventi causa resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Castenaso a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità:

- a) ai capitoli speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b) alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere).

Nel computo metrico estimativo allegato al progetto delle opere di urbanizzazione dovranno essere individuati chiaramente i costi di realizzazione delle singole reti.

3. (attestazione di qualificazione SOA in applicazione al Dlgs n. 50/2016 e s.m.i.)

Le imprese singole o imprese riunite o consorziate incaricate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere in possesso dell'attestazione rilasciata da apposite Società Organismo di Attestazione (SOA) per avere garanzia dell'esistenza reale dell'impresa dei requisiti di ordine generale, tecnico organizzativi, economico finanziari necessari, così come previsti dalla normativa vigente.

4. (preventiva disponibilità delle aree pubbliche)

E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci funzionali di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di regolare esecuzione delle opere stesse e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo. La redazione del verbale è finalizzata alla sola presa in consegna e il soggetto attuatore resta responsabile della corretta esecuzione delle opere fino al collaudo definitivo delle medesime.

5. (modalità di controllo sulla esecuzione delle opere)

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale e sulla base dei progetti esecutivi redatti in conformità ai Regolamenti Comunali vigenti, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi e i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere e nel rispetto delle istruzioni che

verranno impartite in corso d'opera dall'Ufficio Tecnico comunale ad integrazione e perfezionamento del progetto.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

a) mediante sorveglianza in corso d'opera;

b) mediante verifica delle opere per un periodo di mesi tre a decorrere dalla fine lavori dell'ultimo Permesso di Costruire rilasciato in attuazione del presente piano, verifica diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera, collaudo parziale e collaudo definitivo, da eseguirsi a cura e spesa a carico della proprietà e con nomina del collaudatore in corso d'opera da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro 90 gg. dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Il certificato di collaudo definitivo, a cui dovranno essere allegate tutte le planimetrie aggiornate "as built" degli effettivi lavori eseguiti (tavole di tutta l'impiantistica - luce, fognature e manufatti interrati) dovrà comunque essere allegato al documento attestante l'ultimazione dei relativi lavori all'interno del comparto.

Entro i successivi tre mesi lo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo. L'esito favorevole del collaudo, ovvero la sua approvazione, determinerà l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento.

In ogni caso il soggetto attuatore e i concessionari sono tenuti, a favore dell'Amministrazione Comunale per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del soggetto gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente nel 10% dell'importo delle opere.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione saranno a carico del soggetto attuatore sino al rilascio del certificato di collaudo, indipendentemente dalla proprietà delle aree stesse.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici poste per necessità anagrafiche, non muta le condizioni giuridiche della strada che è da ritenersi privata fino al momento della formale presa in carico da parte del Comune.

6. (criteri e modalità per la cessione delle opere al Comune)

Il soggetto attuatore riconosce esplicitamente che, in seguito all'emissione del certificato di collaudo e all'accertamento di regolarità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati sono da ritenersi di proprietà del Comune di Castenaso ovvero dei soggetti preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti.

Rimane del soggetto attuatore e suoi aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria del sistema di laminazione delle acque meteoriche provenienti dal comparto. Le aree da cedere al Comune e oggetto di servitù dovranno essere catastalmente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi precedentemente alla stipula dell'atto di cessione gratuita.

Tutte le spese di frazionamento notarili e di trascrizione ai registri immobiliari, relative alla cessione delle opere di urbanizzazione saranno a completo carico del soggetto attuatore. Con il certificato di collaudo e la presa in carico delle opere da parte del Comune viene trasferito al Comune l'onere di manutenzione e di pulizia delle aree destinate a verde pubblico (fatto salvo l'attecchimento delle nuove piante fino a 24 mesi dalla messa a dimora) e delle aree destinate a parcheggio pubblico.

7. (termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione)

Il soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto entro 2 mesi dalla data odierna e ad iniziare i lavori entro 3 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire, previa apposita comunicazione. Prima della data di inizio dei lavori non potrà essere rilasciato alcun permesso di costruire per interventi privati.

Il termine previsto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto del PUA del comparto "De Coubertin" viene concordemente fissato in 5 anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

Il percorso ciclopedonale extracomparto di collegamento con il comparto ANS_C2.1 Frullo Nord sarà realizzato dal soggetto attuatore quando il Comune acquisirà la proprietà delle aree interessate.

8. (realizzazione per stralci delle opere di urbanizzazione)

Le opere d'urbanizzazione del comparto potranno essere realizzate in uno o più stralci separati, funzionali alla realizzazione dei vari lotti costituenti il Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014; la suddivisione in stralci sarà definita e valutata nel rispettivo progetto delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso l'eventuale richiesta di permesso di costruire per il primo stralcio delle urbanizzazioni riguarderà il progetto delle intere opere, definendo al contempo lo stralcio d'immediata attuazione oggetto di permesso.

Nel caso di realizzazione per stralci funzionali si applicheranno allo stralcio medesimo le procedure di cui sopra in ordine al collaudo ed alla presa in carico da parte della Amministrazione Comunale con conseguente rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità per i fabbricati ultimati e ricompresi all'interno dello stralcio realizzato e collaudato a condizione che anche per le superfici realizzate all'interno dello stralcio siano rispettati, pro-quota, i relativi standard urbanistici di parcheggi e di verde.

9. (garanzie finanziarie)

Il soggetto attuatore, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto in oggetto ha costituito, a favore del Comune di Castenaso, garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa di primaria compagnia, di importo pari al 110% del valore delle opere medesime derivante dal computo metrico estimativo allegato al PUA.

L'ammontare totale della garanzia fideiussoria rilasciata da _____ risulta pari ad € 1.897.839,65.

La garanzia prevede anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza del soggetto attuatore,

in relazione allo stato di avanzamento dei lavori constatati in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale. La garanzia fideiussoria non potrà, in ogni caso, ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale.

Essa cesserà di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione e all'accertamento di regolarità delle stesse da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; esso andrà integrato, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto al computo metrico allegato al piano urbanistico attuativo.

L'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrate dall'Ufficio Tecnico comunale, previa diffida ad eseguire le eventuali opere non realizzate e i ripristini entro un congruo termine, autorizzerà l'Amministrazione comunale a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sugli stessi proprietari l'eventuale maggior spesa. Qualora, invece, siano riscontrate gravi difformità, o totale inadempienza, l'Amministrazione comunale, previa diffida ad eseguire i ripristini entro un congruo termine, dichiarerà decaduto il relativo permesso di costruire con conseguente inefficacia ed inoperatività della presente convenzione, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

10. (vasca di laminazione)

Sarà trasferita al Comune con oneri di manutenzione a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa.

La realizzazione della vasca di laminazione dovrà essere propedeutica o al massimo contestuale alla realizzazione del primo stralcio attuativo e/o del permesso di costruire degli edifici.

Al termine dei lavori sarà individuato il soggetto gestore, che dovrà presentare al Consorzio di bonifica Renana ed al Comune il piano programmatico di manutenzione e gestione.

11. (archeologia - scavo assistito)

Il soggetto attuatore è tenuto a proprie cure e spese prima delle opere di scavo di cui ai permessi di costruire ad effettuare delle indagini archeologiche attraverso anche scavi assistiti da personale archeologo. La risultanza di tali indagini potrebbe comportare anche l'opportunità di una modifica dell'assetto generale del PUA. In ogni caso prevarrà quanto deciso e concordato tra il soggetto attuatore e la competente Soprintendenza.

Dovranno essere espletati tutti gli adempimenti necessari per l'ottenimento dei pareri da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. Dovranno essere eseguite verifiche archeologiche preliminari nella forma di sondaggi a campione tali da poter indagare la stratigrafia presente. Tali operazioni di verifica dovranno essere affidate ad archeologi di provata professionalità esterni all'Amministrazione sulla base di un piano di posizionamento dei sondaggi approvato dalla Soprintendenza. Il parere definitivo sulla fattibilità dell'intervento edilizio sarà emesso a seguito della consegna da parte della Ditta archeologica incaricata della relazione archeologica definitiva.

12. (prescrizioni)

In sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria si procederà alla verifica della non contaminazione ai sensi dell'articolo 24, comma 1, del DPR n. 120/2017 delle terre e rocce da scavo che saranno riutilizzate per la formazione dei rilevati di urbanizzazione e le eccedenze saranno gestite nel rispetto della normativa vigente.

Art. 7 Ulteriori impegni a carico del soggetto attuatore a titolo gratuito

Si dà atto che come da accordo ex art. 18 LR n. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 01/04/2021 prot. n. 6.331/2021 così come integrato in data 09/11/2021 prot. n. 20.400/2021 (elaborato 3 della Variante n. 2 al POC 3) il soggetto attuatore si è impegnato, a mero titolo gratuito, oltre alle obbligazioni a proprio carico in merito alle opere di urbanizzazione e alla realizzazione delle dotazioni del comparto, alla realizzazione di una opera di interesse pubblico individuata nella rotatoria all'intersezione tra via De Coubertin e via dello Sport di valore pari a circa Euro 550.000,00.

Tale opera si prefigge i seguenti obiettivi:

- collegamento e accessibilità al nuovo Polo Scolastico;
- miglioramento della viabilità e sistemazione dell'attuale intersezione tra via De Coubertin e via dello Sport;
- riduzione in modo significativo della velocità veicolare in funzione della vicinanza al polo scolastico ed alla zona sportiva;
- accessibilità in sicurezza al Comparto "De Coubertin".

Risultano, pertanto, a carico del soggetto attuatore tutte le spese relative alla realizzazione dell'opera, comprese le spese per prospezioni preliminari (archeologica, geologica, ecc.), le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo.

Le opere relative alla rotatoria dovranno essere ricomprese all'interno del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 punto 7 costituendone stralcio funzionale, ed i relativi lavori dovranno iniziare entro 3 mesi dalla data di rilascio del PdC e terminare entro i successivi 24 mesi dal loro inizio.

Il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune ulteriore garanzia fideiussoria di € 617.705,60 pari al 110% dell'importo del computo metrico allegato al PUA stimato in € 561.550,55 relativo alla rotatoria, in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della Regione Emilia Romagna.

Il soggetto attuatore si è impegnato, inoltre, a mero titolo gratuito, a realizzare una nuova infrastruttura sportiva nel Polo Sportivo di Via dello Sport, fino alla concorrenza di Euro 550.000,00.

I lavori della nuova infrastruttura sportiva dovranno iniziare entro 3 mesi dalla consegna formale del progetto esecutivo approvato dall'amministrazione comunale e terminare entro 24 mesi dal loro inizio.

A garanzia di tale opera il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune garanzia fideiussoria di € 605.000,00 pari al 110% dell'importo di € 550.000,00.

Per quando riguarda le fideiussioni si richiama il punto 9 del precedente articolo.

Art. 8 Opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione

All'atto del ritiro dei Permessi di Costruire relativi agli interventi da eseguire in attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, per quanto riguarda gli edifici di edilizia libera da vincoli di convenzionamento, dovrà essere corrisposto al Comune un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché del costo di costruzione. Per quanto riguarda invece gli edifici di edilizia convenzionata dovrà essere corrisposto al Comune un contributo commisurato all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione

secondaria ai sensi dell'art. 32 LR 15/2013, secondo le aliquote e percentuali nonché modalità e garanzie stabilite dal Comune e vigenti alla data di rilascio dei Permessi di costruire stessi.

Viene sin d'ora stabilito che, in luogo del versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, il soggetto attuatore, qualora l'amministrazione comunale lo ritenesse di proprio interesse, potrà realizzare opere dalla stessa amministrazione indicate con prezzi desunti dall'elenco prezzi della regione Emilia-Romagna impegnandosi a prestare idonee fidejussioni a garanzia dell'esecuzione delle citate opere. In alternativa gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati secondo le normali modalità.

Art. 9 Edilizia residenziale sociale (ERS)

Le parti danno atto che l'attuazione del PUA risponde agli obiettivi di realizzazione di edilizia residenziale sociale, destinando una quota pari a mq. 1.452,50 di SU ad edilizia convenzionata per la vendita, locazione a canone convenzionato, co-housing, o altre eventuali forme di ERS, su un totale di 5.810,00 mq di SU.

Le parti danno inoltre atto dell'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione dell'intera quota di Edilizia Residenziale Sociale prevista nel comparto.

Per quanto riguarda le condizioni di convenzionamento e le condizioni di accesso all'ERS si rimanda alla convenzione specifica.

Art. 10 Termini e durata del PUA

La presente convenzione, nei suoi aspetti urbanistici, scadrà al termine di 5 anni dalla data odierna, pertanto, entro tale data dovranno essere attuate le previsioni del PUA, nonché gli obblighi del soggetto attuatore, con riguardo anche alle urbanizzazioni, dotazioni e realizzazione degli interventi pubblici e privati, salvo che le Parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla o rinnovarla, anche con eventuali modifiche e integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Art. 11 Varianti

Non costituiscono varianti al Piano Urbanistico Attuativo unicamente le variazioni indicate dalle Norme di attuazione del piano medesimo; esse, che non modificano gli impegni della presente convenzione, potranno essere approvate senza necessità di aggiornamento della convenzione stessa.

Art. 12 Inadempienze

Nel caso di inadempimento degli obblighi fissati dalla presente Convenzione l'attuatore o suoi aventi causa resta assoggettato alle sanzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia.

L'Amministrazione Comunale, tuttavia, in caso d'inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con scomputo del loro importo dalla prestata fideiussione, che verrà perciò estinta a fine lavori salvo l'importo suddetto, ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli.

Art. 13 Controversie e penali

Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni

e nella LR n. 23/04.

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della Regione Emilia Romagna;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

Le penali relative all'inadempimento degli obblighi assunti in riferimento alla realizzazione della quota di edificazione relativa all'ERS (edilizia residenziale sociale) sono disciplinate nell'apposita convenzione da sottoscrivere contestualmente al presente atto o comunque prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione della stessa ERS.

Art. 14 Spese degli atti

Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Castenaso a cura del Notaio rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Art. 15 Disposizioni finali

Il soggetto attuatore si impegna ad introdurre norme, prescrizioni ed obblighi, di cui alla presente convenzione, nei rogiti di vendita ai propri aventi causa; anche nel caso che i rogiti fossero eventualmente stipulati prima della trascrizione del presente atto.

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del piano attuativo, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente s'impegna a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

Per quanto non regolamentato dal presente atto di convenzione si richiamano le disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili.

Tutti gli impegni assunti tra le parti e contenuti nella presente convenzione sono da ritenersi determinanti ed essenziali.

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.lg. 30 giugno 2003, n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.